محكمة التمييز الأردنية
بصفتها : الحقوقية

رقم القضية : ٢٠٠٠/٢٨٦١
رقم القرار :

المملكة الاردنية الهاشمية
وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة باجراء المحاكمة واصدار الحكم باسم
حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الاردنية الهاشمية
عبدالله بن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد مصباح ذياب .
وعضوية القضاة السادة
محمد الخرابشه ، محمد عثمان ، محمود هشان ، فوزي العمري .

المميز : عصام عطا خلف الزعبي/ وكيله المحامي أحمد الزعبي .
المميز ضدها : آمنة ابراهيم الخليل الابراهيم/ وكيلـــه المحـــامي بشـــير العبوة .

بتاريخ ٢٠٠٠/٧/١٩ قدم هذا التمييز للطعن بالحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق اربد بالقضية رقم ٢٠٠٠/٥٨٢ فصل ٢٠٠٠/٦/١٩ والقاضي برد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقـــوق اربـــد رقـــم ٩٩/٣٣٣ فصل ٢٠٠٠/٢/١٤ وتضمين المستأنف الرســـوم والمصـــاريف التـــي تكبدها المستأنف عليه في مرحلة الاستئناف ومبلغ (٢٠٠) ديناراً أتعـــاب محامـــاه عن هذه المرحلة .

<u>وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-</u>

١- جاء القرار المميز مخالفاً للأصول والقانون بحيث أخطأت محكمة الاستئناف بعدم السماح للمميز بتقديم البينة الاضافية والتي تؤثر بنتيجـــة الحكـــم فـــي الدعوى والتي حرم المميز من تقديمها أمام محكمة الدرجة الأولى .
٢- القرار المميز لم يتح الفرصة أمام المميز لاثبات علم المميز ضدها بواقعتي العلم بالبيع والتنازل صراحة عن حقها في الأولوية .

٣- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم اجابة طلب المميز باجراء خبرة جديـــدة أو دعوة الخبير للمناقشة واعتمدت تقرير الخبرة المعترض عليه مـــن طرفـــي الخصومة .

٤- جاء تقرير الخبرة مناقضاً للواقع من حيث السعر حيـــث أن الخبـــير فـــي الدعوى الأساس هو الذي اجرى معاملة افراز بقصد البيع للقطعة موضـــع عقد البيع رقم ٩٩/٤٦٤ المبرز في القضية الاســـاس والمجـــاورة للقطعـــة موضوع الدعوى وبسعر يزيد كثيراً عما ورد في تقرير الخبرة .

لهذه الأسباب يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض الحكم المميز وتضمين المميز ضدها الرسوم والمصاريف والأتعاب .

القـــــــــــــــــــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة يتبين أنه بتاريخ ١٩٩٩/٢/٢٧ أقـــامت المدعيـــة (المميز ضدها) آمنة ابراهيم الخليل الابراهيم الدعـــوى رقـــم (٩٩/٣٣٣) ضـــد المدعى عليه (المميز) عصام عطا خلف الزعبي مدعية أنها تملك حصـــة واحـــدة على الشيوع في قطعة الأرض رقم (٥٩) من حوض العجـــرة رقـــم (١٣) مـــن أراضي قرية خرجا/ لواء بني كنانة وأن المدعى عليه اشترى حصص الشريك في هذه القطعة حمزة عبد النعيم حسين البالغة (٣٢) حصة بموجب عقد البيـــع رقـــم (٩٨/٨٧٢) تاريخ ١٩٩٨/٩/١٢ الجاري لدى مدير تسجيل أراضي بنـــي كنانـــة بثمن مقداره (٧٥٠٠) ديناراً وأنها صاحبة حق بتملك الحصـــص المباعـــة بحـــق الأولوية كونها شريكة في قطعة الأرض .

ولذلك فهي تطلب الحكم بفسخ عقد البيع المذكور وتمليكهـــا الحصـــص المباعة بموجبه بحق الأولوية ببدل المثل الذي يقدره الخبراء وتضميـــن المدعـــى عليه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماه .

وبعد أن نظرت المحكمة الدعوى أصدرت بتاريخ ٢٠٠٠/٢/١٤حكمـــاً وجاهياً قضت فيه بفسخ عقد البيع وإبطال سند التسجيل الصادر بموجبه وتمليـــك المدعية الحصص المباعة للمدعى عليه بموجب هذا العقـــد ببـــدل المثـــل البـــالغ

(٩٠١٨) ديناراً و (٥٠٠) فلساً بالإضافة لرسوم التسجيل التي دفعها المدعى عليه لدائرة التسجيل المتوجبة عليه قانوناً وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصـــاريف ومبلغ (٤٥١) ديناراً أتعاب محاماه .

لم يقبل المدعى عليه بهذا الحكم فطعن فيه استئنافاً حيث أصدرت محكمة استئناف اربد بتاريخ ٢٠٠٠/٦/١٩ الحكم رقـــم (٢٠٠٠/٥٨٢) القـاضي بـرد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف التـــي تكبدتها المدعية (المستأنف عليها) في مرحلة الاستئناف ومبلغ مائتي دينار أتعـاب محاماه عن هذه المرحلة .

ولما لم يرتض المدعى عليه بالحكم الاستئنافي فقد طعن فيه بهذا التمييز للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدمة من وكيله بتاريخ ٢٠٠٠/٧/١٩ .

وفي الرد على أسباب التمييز :-

وعن السببين الأول والثاني : نجد أن المادة (٢/٧٢) من قانون أصـــول المحاكمات المدنية قد نصت على ما يلي :

(للمحكمة أن تمسح للخصوم أثناء سير الدعـــوى بتقديـم مسـتندات أو مذكرات أو وسائل إثبات جديدة في أية مرحلة كانت عليها الدعوى إذا اقتنعت أنها ضرورية للفصل فيها) .

وحيث أن ما يستفاد من هذا النص أن تقدير السماح للخصوم بتقديم بينات جديدة متروك لمحكمة الموضوع باعتبار ذلك من المسائل الموضوعية .

وحيث أن محكمة الاستئناف كمحكمة موضوع لم تقتنع بأن البينة الجديدة التي يرغب المدعى عليه (المميز) تقديمها ضرورية للفصل بالدعوى فإن محكمتنا لا تتدخل في هذه القناعة . وعليه فإن هذين السببين مستحقان للرد .

إلاّ أننا نجد أن وكيل المدعى عليه قد دفع الدعوى بأن المدعية علمـــت بالبيع وأقامت الدعوى بعد مرور ثلاثين يوماً من تاريخ علمها بتسجيل البيع وأنها أيضاً تنازلت عن حقها في الأولوية .

وحيث أن محكمة الاستئناف قد توصلت في حكمهـــا الممـــيز إلـــى أن المدعى عليه لم يثبت دفعه المشار إليه فقد كان عليها أن تفهم وكيله أنه عجز عن إثبات الدفع وأن له الحق بتحليف المدعية اليمين على ذلك ولما لم تفعـــل يكـــون حكمها سابقاً لأوانه مما يتعين نقضه من هذه الناحية .

وعن السببين الثالث والرابع : فمن الرجوع إلى تقرير خبـــير محكمـــة البداية الذي اعتمدته محكمة الاستئناف بحكمها المميز نجد أن الخبير قد ذكر فـــي هذا التقرير أن قطعة الأرض موضوع الدعوى مستطيلة الشكل تمتد من الشـــمال إلى الجنوب وأن الجزء الشمالي من هذه القطعة منبسط وتربته حمراء أما الجـــزء الجنوبي من القطعة فهو ينحدر انحداراً شديداً نحو الوادي الذي يحد القطعة مـــن الجنوب وتوجد في هذا الجزء بعض الصخور والحجارة وتربته خفيفة وبالتالي قدّر الخبير بدل مثل الدونم الواحد من هـــذه القطعـــة بتـــاريخ الطلـــب الواقـــع فـــي ١٩٩٩/٢/٢٧ بمبلغ (١٩٠٠) دينار .

يتضح مما أسلفنا أن تقرير الخبرة ناقص ويشوبه الغموض وجاء تقديـــر الخبير لبدل مثل الدونم في قطعة الأرض جزافياً إذ لم يبين مساحة الجزء الشمالي المنبسط من قطعة الأرض ومساحة الجزء الجنوبي المنحدر انحداراً شديداً ومدى صلاحية كل من الجزئين للزراعة أو البناء أو خلافهما كما لم يقدر الخبـــير بـــدل مثل الدونم الواحد في كل من الجزئين المشار إليهما للوصول بالتالي إلى بدل مثل الحصص المباعة المطلوب أخذها بحق الأولوية بصورة سليمة ودقيقة . وعليه فإن هذا التقرير لا يصلح أن يكون بنية صالحة للحكم وإن اعتماد محكمة الاســـتئناف عليه في تقدير بدل مثل الحصص موضوع الدعوى وفصل الدعوى على أساســـه مخالف للقانون ما يقتضي نقض الحكم المميز من هذه الناحية أيضاً .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض الحكم المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى وفق ما بيناه آنفاً وحسب الأصول ومـــن ثـــم إصـــدار القرار المناسب .

قراراً صدر بتاريخ ٣٠ صفر لسنة ١٤٢٢هـ الموافق ٢٠٠١/٥/٢٣م.

القاضي المترئس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق

ت.ح